

MILIK PERPUSTAKAAN	
UNIVERSITAS ATMA JAYA	
YOGYAKARTA	
Diterima	: 29 NOV 2000
Inv	0207/TA/Hd.11/2000
Klasifikasi	R-f: 725.2/And/00
Katalog	:
Selesai diproses	: 14 JUN 2001

# PERANCANGAN KEMBALI PASAR KOTAGEDE

## LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Wujud perencanaan perancangan kembali Pasar Kotagede yang dapat mengakomodasi karakter aktivitas pedagang tidak tetap, dan pengolahan tatanan fisik bangunan yang kontekstual terhadap karakter fisik lingkungan sekitar.

### TUGAS AKHIR

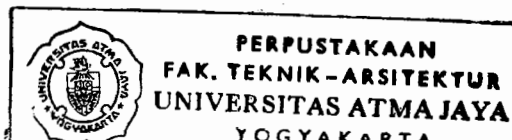


Disusun Oleh :

**Ignatius Andriyuwana**

NPM : 95 01 07909

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2000**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA**

---

<b>Mata Kuliah</b>	<b>: Tugas Akhir</b>
<b>Kode Mata Kuliah</b>	<b>: MA 8058</b>
<b>Periode</b>	<b>: IV Semester Genep 2000</b>
<b>Judul Proyek</b>	<b>: Perancangan Kembali Pasar Kotagede</b>
<b>Penyusun</b>	<b>: Ignatius Andri Yuawana</b>
<b>NPM</b>	<b>95 01 07909</b>

---

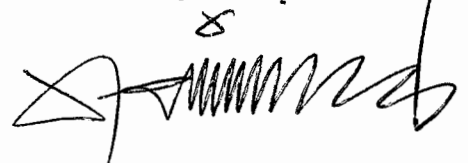
Menyetujui,

**Pembimbing I**



( Ir, F Ch J Sinar Tanudjaja, MSA )

**Pembimbing II**



( Ir O Th Kristantoro, MSc )

Mengesahkan,

**Ketua Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik  
Universitas Atma Jaya**



( Ir O Th Kristantoro, MSc )

## **ABSTRAKSI**

Kotagede dinyatakan sebagai sebuah kawasan cagar budaya di Daerah Istimewa Yogyakarta Yang menampilkan kepribadian yang khas. Kekhasan tersebut terpancar dari tatanan fisik kawasan dan bentuk kehidupan sosial budayanya. Bangunan Pasar Kotagede merupakan salah satu elemen fisik kawasan yang memiliki nilai historis dan saat ini merupakan pusat kegiatan perekonomian masyarakat Kotagede.

Pasar Kotagede merupakan sebuah pasar tradisional yang dipengaruhi budaya jawa. Sejak runtuhnya kerajaan mataram, Pasar Kotagede berubah menjadi pusat aktivitas masyarakat kota yang terjadi pada periode 1920-an hingga kini. Aktivitas Pasar Kotagede tidak semata sebagai tempat jual-beli, tetapi didalamnya terdapat aktivitas sosial-budaya yang khas.

Perkembangan Pasar Kotagede yang terjadi secara spontan dan tidak terencana dengan baik, menyebabkan timbulnya permasalahan serius khususnya yang berkaitan dengan kapasitas dan kualitas ruang. Luapan pedagang yang ada sudah memenuhi jalan-jalan disekitar pasar bercampur dengan lalu lintas kendaraan, pejalan kaki, parkir sepeda motor, becak, dan andong.

Melihat potensi dan permasalahan yang ada di Pasar Kotagede ini maka perlu adanya suatu perancangan kembali Bangunan Pasar Kotagede, dengan memperhatikan karakter khas Pasar Kotagede yang perlu dipertahankan baik fisik maupun non fisik..

## KATA HANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat yang diberikan –Nya akhirnya tugas akhir dengan Judul “Perancangan Kembali Pasar Kotagede” ini dapat terselesaikan dan berkat kuasa-Nya-lah tugas akhir ini membuahkan hasil yang maksimal.

Disadari pula bahwa tanpa bantuan berbagai pihak, karya ini tak akan terselesaikan, oleh karena itu diucapkan terima kasih kepada:

1. Ir. F. J. Sinar Tanudjaja, MSA, selaku pembimbing I yang telah berperan besar dalam pembimbingan selama penyusunan skripsi ini maupun selama studio dan pendadaran.
2. Ir. O. Th. Kristantoro, MSc, selaku pembimbing II yang telah berperan besar juga dalam membimbing selama penyusunan skripsi ini maupun selama studio dan pendadaran.
3. Para dosen penguji yakni Ir. H. Tjokronegoro, M. Arch, Ir. MK. Sinta Dewi, MSc, Ir. Djarot Purbadi, MT, Ir. Y.D. Krismiyanto, MT. yang telah memberikan pertanyaan dan masukan yang bersifat membangun demi perkembangan desai selanjutnya.
4. Teman-teman keluarga besar Dirgantara II/15 Yogyakarta: Okta, Susilo, Tinus, Ijah, Noel dan Hari.
5. Lukito, Bayu, Grace, Yuli, Ramon, Cicil, Bambang, Hendra, Aji, Tomy, Ami, Lena, atas bantuan, dorongan moril, dukungan dan keceriaanya.

6. Rekan-rekan Arsitek 95, terimakasih atas kekompakannya.
7. Serta semua rekan yang karena begitu banyaknya nama, maka dengan segenap permohonan maaf, tidak dapat tercetak dalam lembaran ini, namun diatas semua itu, segala bentuk bantuan dan dorongan yang telah diberikan, penyusun mengucapkan banyak terimakasih.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan, maka kritik dan saran guna perbaikan selalu diharapkan.

Semoga ini bermanfaat bagi rekan-rekan dan masyarakat.

Yogyakarta, Juli 2000

Penyusun,

Ignatius Andriyuwana

**Gagal hari ini.....**  
**Bukan berarti gagal selamanya**  
**Cobalah melangkah dari satu keyakinan**  
**Bahwa hidup adalah kesempatan**  
**Berjuang menantang badai kehidupan**  
**Tuk raih semua asa yang ada**  
**Karena Tuhan maha tahu**  
**Yang terbaik untukmu**

**Ku persembahkan untuk yang terkasih.....**

**Orang tuaku, Petrus Heryono Herman – Agnes Kustika**

**Kakak-kakakku, Dedi Setiabudi, Reki Hartono, Cicilia Sandyasti, dan Aloysius**

**Ari Mardio.**

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Abstraksi.....	iii
Kata Hantar.....	iv
Lembar Persembahan.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Pustaka.....	xvi
 <b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.1.1 Nilai Historis Pasar Kotagede.....	1
1.1.2 Pasar Kotagede Sebagai Pusat Aktivitas Masyarakat Kota.....	1
1.1.3 Data Umum Pasar Kotagede.....	2
1.1.4 Permasalahan Luasan Area Pasar Kotagede...	4
1.1.5 Strategi Pengembangan Pasar Kotagede.....	7
1.2 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN .....	8
1.3 RUMUSAN PERMASALAHAN.....	10
1.4 TUJUAN STUDI.....	11
1.5 SASARAN STUDI.....	11
1.6 METODA STUDI.....	11
1.7 SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	13
 <b>BAB II</b>	
<b>TINJAUAN UMUM DAN PENDEKATAN TEORI....</b>	<b>14</b>
2.1 TINJAUAN UMUM TENTANG PASAR.....	14
2.1.1 Pengertian Pasar .....	14
2.1.2 Fungsi Pasar.....	14



2.1.3	Standar Pelayanan Pasar.....	16
2.1.4	Jenis Kegiatan Pasar.....	17
2.1.5	Fasilitas Fisik Pasar.....	19
2.1.6	Pengertian Dan Konsep Pasar Tradisional.....	20
2.1.7	Sifat Kegiatan Pasar Tradisional.....	22
2.2	PENDEKATAN KONTEKSTUAL.....	23
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN KAWASAN DAN PASAR KOTAGEDE</b>	<b>28</b>
3.1	GAMBARAN UMUM KAWASAN KOTAGEDE...	28
3.1.1	Kondisi Geografis.....	28
3.1.2	Tinjauan Historis.....	28
3.1.3	Kondidi Kependudukan .....	31
3.2	KARAKTER FISIK KAWASAN KOTAGEDE.....	32
3.2.1	Tata Ruang Pasar Kotagede.....	32
3.2.2	Kawasan Kotagede Sebagai Kawasan Cagar Budaya.....	33
3.2.3	Tata GunaLahan.....	36
3.2.4	Jaringan Jalan.....	38
3.2.5	Karakter Fisik Bangunan-Bangunan Di Kawasan Kotagede.....	41
3.3	TINJAUAN PASAR KOTAGEDE.....	45
3.3.1	Tinjauan Historis.....	45
3.3.2	Kondisi Fisik Lingkungan Pasar Kotagede....	45
3.3.3	Karakter Kegiatan Pasar Kotagede.....	48
3.3.4	Fasilitas Fisik Pasar Kotagede.....	51
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PERMASALAHAN .....</b>	<b>55</b>
4.1	ANALISIS KARAKTER KEGIATAN PASAR KOTAGEDE.....	55
4.1.1	Analisis Pelaku Kegiatan.....	55
4.1.2	Analisis Pola Kegiatan Di Pasar Kotagede.....	56

4.1.3	Identifikasi Karakteristik dan Titik-titik Sebaran Pedagang Tidak Tetap.....	58
4.2	ANALISIS KEBUTUHAN DAN DIMENSI RUANG.....	71
4.2.1	Kelompok Kegiatan Jual-Beli.....	71
4.2.2	Kelompok Kegiatan Pengelola Pasar.....	76
4.2.3	Kelompok Kegiatan Penunjang.....	76
4.3	PENGELOMPOKAN DAN HUBUNGAN RUANG.....	77
4.4	ANALISIS TAPAK.....	81
4.4.1	Karakteristik Site.....	81
4.4.2	Pencapaian Ke Dalam Site.....	82
4.4.3	Tautan Dengan Lingkungan.....	83
4.4.4	View Ke Dalam Site.....	90
4.5	ANALISIS TAMPILAN BANGUNAN PASAR KOTAGEDEYANG KONTEKSTUAL DENGAN LINGKUNGAN.....	91
4.6	ANALISIS UTILITAS BANGUNAN.....	100
4.6.1	Sistim Penghawaan.....	100
4.6.2	Sistim Pencahayaan.....	100
4.6.3	Sampah.....	102
4.6.4	Jaringan Air Bersih.....	103
4.6.5	Jaringan Air Kotor dan Air Hujan.....	104
4.6.6	Penanggulangan Kebakaran.....	105
4.6.7	Sumber daya listrik.....	106
4.7	ANALISIS STRUKTUR BANGUNAN .....	107
4.7.1	Sistim Struktur.....	107
4.7.2	Bahan Bangunan.....	109

<b>BAB V</b>	<b>KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>	
	<b>PASAR KOTAGEDE.....</b>	<b>111</b>
5.1	KONSEP PERENCANAAN.....	111
5.1.1	Perencanaan Tapak.....	111
5.1.2	Perencanaan Penataan Ruang Pedagang Tidak Tetap.....	114
5.1.3	Perencanaan Program Ruang.....	117
5.2	KONSEP PERANCANGAN.....	119
5.2.1	Kosep Tampilan Bangunan .....	119
5.2.2	Konsep Utilitas.....	122
5.2.3	Kosep Struktur.....	126

## DAFTAR TABEL

NOMOR	JUDUL TABEL	HAL.
1	Jumlah Dan Jenis Pedagang Di Pasar Kotagede.....	4
2	Ratio Pelayanan Luasan Bangunan Pasar Tahun 1997.....	5
3	Luas Bangunan Pasar Kotagede Ideal Tahun 1997.....	6
4	Luas Pasar Kotagede Yang Ideal Hingga Tahun 2010.....	6
5	Urutan Pelayanan Pasar.....	16
6	Kesimpulan Teori Spreiregen Dan Shirvani.....	25
7	Jumlah Dan Jenis Pedagang Di Pasar Kotagede.....	71
8	Kualitas Ruang Gerak Manusia.....	75
9	Jumlah Parkir Kendaraan Tiap Jam.....	76
10	Pengelompokan Los Berdasarkan Karakteristik Dagangan	79
11	Karakter Fisik Bangunan Di Sekitar Pasar Kotagede.....	97
12	Pola Kontekstual Bangunan Di Sekitar Pasar Kotagede....	97
13	Program Ruang.....	117
14	Karakteristik Tampilan Bangunan Pasar Kotagede.....	119
15	Pola Kontekstual Bangunan Pasar Kotagede.....	119

## DAFTAR GAMBAR

NOMOR	JUDUL GAMBAR	HAL.
1	Peta Lingkungan Sekitar Pasar Kotagede.....	7
2	Diagram Skematik Landasan Konsepsual Perencanaan Dan Perancangan.	12
3	Pola Hubungan Elemen Fisik Bangunan Dengan Lingkungan.....	26
4	Pola Keterkaitan Antar Elemen Bangunan Dengan Bangunan Lain.....	27
5	Pola Pusat Kawasan Kotagede, Yogyakarta, Dan Surakarta.....	30
6	Peta Tata Ruang Kota Kotagede Pada Masa Awal Kerajaan Mataram Islam Pertama.....	33
7	Kerangka Tindakan Prerservasi-Konservasi.....	35
8	Peta Arahan Pedoman Pemanfaatan Lahan Di Kawasan Kotagede.....	36
9	Peta Pola Akses/Jalan Di Kawasan Kotagede.....	38
10	Arus Lalu-lintas Bis Wisata.....	41
11	Denah Bangunan Tradisional Jawa Di Kotagede.....	42
12	Denah Bangunan Rumah Kalang Di Kotagede.....	43
13	Potongan Jalan Kondorakan.....	51
14	Potongan Jalan Kemasan.....	52
15	Potongan Jalan Watu Gilang.....	52
16	Potongan Jalan Mentaok Raya.....	52
17	Diagram Pola Aktivitas Pedagang Tetap.....	57
18	Diagram Pola Kegiatan Pengunjung.....	57
19	Diagram Pola Kegiatan Pengelola Pasar.....	58
20	Diagram Pola Kegiatan Pedagang Tidak Tetap pada Pagi dan Siang hari..	59
21	Penyajian Penjual Sayuran Tidak Tetap Pada hari Biasa.....	59
22	Layout Penyajian Penjual Sayuran .....	59
23	Penyajian Penjual Sayuran Di Jalur Sirkulasi Utama.....	60
24	Pedagang Sayur Dan Kasongan di Pintu Masuk Pasar.....	60
25	Pedagang Tetap Pada Los Dalam Pasar.....	61
26	Diagram Pola Kegiatan Pedagang Tidak Tetap Pada Sore Dan Malam Hari.....	61
27	Penyajian Pedagang Angkringan.....	61
28	Penyajian Pedagang Nasi.....	62
29	Diagram Pola Aktivitas Pedagang Tidak Tetap Pada Hari Pasaran.....	62
30	Penyajian Penjual Obat.....	63
31	Penyajian Dagangan Pada Hari Pasaran di Penggal Jalan Mentaok Raya..	63

32	Penyajian Pedagang Burung Hias Dan Merpati.....	63
33	Penyajian Pedagang Unggas.....	63
34	Penyajian Penjual Peralatan Pertanian.....	63
35	Peta Titik-titik Aktivitas Pedagang Tidak Tetap Pada Pagi Dan Siang Hari.....	64
36	Peta Titik-titik Aktivitas Pedagang Tidak Tetap Pada Sore dan Malam Hari.....	65
37	Peta Titik-titik Aktivitas Pedagang Tidak Tetap Pada Hari Pasaran.....	66
38	Pedagang Menempatkan Dagangannya Pada Tempat Yang Terlindung...	67
39	Pola Peletakan Dagangan Berdasarkan Modul Kolom Dan Bukaian Kios..	67
40	Pengaruh Ketinggian Lantai, Warna, Dan Tekstur Lantai Terhadap Peletakan Dagangan Dan Jalur Sirkulasi.....	68
41	Pola Penataan Peletakan Pedagang Tidak Tetap Dan Jalur pejalan Kaki...	69
42	Potongan Plaza Pada Pasar Kotagede.....	69
43	Suasana Plaza.....	69
44	Rencana Tata Letak Ruang Terbuka Pada Pasar Kotagede.....	70
45	Rencana Peletakan Plaza Pada Pasar Kotagede.....	70
46	Rencana Peletakan Ruang Terbuka Pada Pasar Kotagede.....	71
47	Pembagian Los Menjadi Unit-unit Terkecil.....	73
48	Ruang Gerak Sirkulasi Manusia.....	74
49	Lebar Selasar dan Bentuk Dasar Sirkulasi.....	74
50	Permasalahan Akses Di Dalam Pasar.....	78
51	Pengelompokan Los Berdasarkan Karakteristik Barang Dagangan.....	79
52	Penataan Ruang Dengan Pertimbangan Akses Dan Visual.....	79
53	Diagram Hubungan Ruang Secara Keseluruhan.....	80
54	Diagram Hubungan Ruang Secara Vertikal dan Horizontal.....	80
55	Eksisting Site.....	81
56	Pola Sirkulasi Kendaraan Sekitar PasarKotagede.....	82
57	Penempatan <i>Entrance</i> Pada Site.....	83
58	Kondisi Eksisting Sekitar Pasar Kotagede.....	83
59	Titik-titik Aktivitas Di Sekitar Pasar Pada Hari-hari Biasa.....	84
60	Titik-titik Aktivitas Di Sekitar Pasar Pada Saat PasaranLegi.....	85
61	Titik-titik Aktivitas Di Sekitar Pasar Pada Saat Sore-Malam Hari.....	86
62	Kesimpulan Dari Identifikasi Titik-titik Aktivitas Sekitar Pasar Kotagede	87
63	Alternatif Penataan Tata Massa.....	88
64	Alternatif Penataan Tata Massa.....	88
65	Alternatif Penataan Tata Massa.....	89

66	Potongan Plaza.....	89
67	<i>Fasade</i> Bangunan Pasar Kotagede.....	90
68	Kontinuitas Visual <i>Fasade</i> Pasar Dari Jalan Kemasan Dan Mondorakan...	90
69	Fungsi Bangunan Di Sekitar Pasar Kotagede.....	92
70	Analisis <i>Fasade</i> Bangunan Sebelah Utara Pasar.....	96
71	Analisis <i>Fasade</i> Bangunan Sebelah Timur Pasar.....	100
72	Analisis <i>Fasade</i> Bangunan Sebelah Selatan Pasar.....	100
73	Analisis <i>Fasade</i> Bangunan Sebelah Barat Pasar.....	
74	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede dari Arah Utara.....	98
75	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede dari Arah Timur.....	98
76	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede dari Arah Selatan.....	99
77	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede dari Arah Barat.....	99
78	Pencahayaan Alami Di Dalam Pasar Kotagede.....	101
79	Pola Pergerakan Matahari Terhadap Site.....	101
80	Pengaruh Bukaannya Terhadap Pencahayaan Alami Dalam Bangunan.....	102
81	Pengaruh Penataan Perabot Pada Pencahayaan Alami.....	102
82	Sistim Jaringan Pembuangan Sampah.....	103
83	Skema Jaringan Air Bersih.....	104
84	Pondasi Rakit Sebagai Penyalur Gaya Ke Tanah.....	108
85	Penataan Los dan Kios Berdasarkan Modul Struktur Kolom.....	108
86	Pengaruh Batas Ketinggian Bangunan Terhadap Penentuan Sistim Struktur Atap.....	109
87	Gaya Aksi Dari Beban Bangunan dan Gaya Reaksi dari Tanah.....	109
88	Penyaluran Gaya dari Massa Di dalam Bangunan Ke Bangunan.....	110
89	Penempatan <i>Entrance</i> Pada Site.....	112
90	Zoning.....	112
91	View Ke Dalam Site.....	113
92	Tampilan <i>Fasade</i> Bangunan Sebelah Utara.....	113
93	Kontinuitas Visual Ke Dalam Plaza.....	114
94	Penataan Peletakan Pedagang Tidak Tetap dan Jalur Pejalan Kaki Pada Plaza.....	115
95	Rencana Tata letak Ruang Terbuka Pada Pasar Kotagede.....	115
96	Rencana Peletakan Ruang Terbuka Pada Pasar Kotagede.....	115
97	Suasana Di Plaza.....	116
98	Plaza Yang Dikelilingi Kios Dan Pasar.....	116
99	Bagian Depan Pasar Kotagede.....	116

100	<b>Pengelompokan ruang Penjual Berdasarkan Karakteristik Barang</b>	
	Dagangan.....	117
101	<b>Diagram Hubungan Ruang Secara Umum.....</b>	118
102	Hubungan Ruang Secara Vertikal dan Horizontal.....	118
103	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede Dari Arah Utara.....	120
104	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede Dari Arah Timur.....	120
105	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede Dari Arah Selatan.....	121
106	Tampilan Bangunan Pasar Kotagede Dari Arah Barat.....	121
107	Pola Pergerakan Udara Pada Site.....	122
108	Pengaruh Pola Pergerakan Matahari Terhadap Site.....	123
109	Pengaruh Bukaannya Terhadap Pencahayaan Alami Dalam bangunan.....	123
110	Pengaruh Peletakan Prabot terhadap Pencahayaan Alami.....	123
111	Sistim Jaringan Pembuangan Sampah.....	124
112	Skema Jaringan Air Bersih.....	125
113	Penataan Kios dan Los Berdasarkan Modul Strukur Kolom.....	127
114	<b>Pengaruh Batas Ketinggian Bangunan Terhadap Penentuan Sistem</b>	
	Struktur Atap.....	127